

# Hyllveien 11D

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter

## Hyllveien 11D

Prisantydning	6 990 000
Omkostninger	195 740
Totalpris	7 185 740
Bruksareal	149,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	128,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	21,0 m <sup>2</sup>
TBA	39,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	1 568 m <sup>2</sup>
Byggeår	2020

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Velkommen inn i en romslig og innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og løsningen oppleves både praktisk og oversiktlig i en travel hverdag.

I tilknytning til entréen ligger et praktisk kombinert vaskerom og toalettrom. Rommet har flislagte overflater og varmekabler i gulv, og er innredet med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. En svært funksjonell løsning som gjør hverdagen enklere.

Boligen byr på en lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet fremstår som luftig og sosialt. Vedovn tilfører en lun og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage, noe som skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene.

Lekker kjøkken fra Marbodal med stilrene, glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er både funksjonelt og moderne, med integrerte hvitevarer og smarte løsninger som vannstoppsystem og komfyrvakt. Den åpne løsningen mot spisestuen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen.

I boligens andre etasje finner du en ekstra stue som gir stor fleksibilitet. Perfekt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor – et etterspurt tillegg som gjør boligen ekstra attraktiv for familier.

Boligen har tre gode soverom samlet i 2. etasje. Hovedsoverommet er romslig og har egen walk-in garderobe – en praktisk og eksklusiv detalj. De øvrige soverommene har god størrelse med plass til seng, garderobe og skrivepult, og egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Delikat og moderne bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjløsning, og holder en gjennomgående høy standard fra byggeår.

Stilren innvendig trapp i lakkert tre med malte vanger som binder etasjene sammen på en elegant måte og understreker boligens moderne uttrykk.

Boligen fremstår som moderne, velholdt og svært innbydende, med gjennomgående god standard fra byggeår. Her får du kvaliteter som balansert ventilasjon, varmepumpe, parkettgulv og tidsriktige materialvalg – en lettstelt bolig som er klar til å tas i bruk.

























## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk midt på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser - med gåavstand til Presterød barne- og ungdomsskole.

Det er også kort vei til Tolvsrødsenteret (under utbygging) med apotek, bokhandel, klesforretninger og hyggelig café. I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser.

Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter og treningssenter. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige butikker, og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

## Hyllveien 11D

Nabolaget Tolvstrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

🚍 Buskveien	1 min ⚡
Linje 116A, 116B, N116	0.1 km
🚊 Tønsberg stasjon	10 min ⚡
Linje RET1, RX11	3.8 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min ⚡

### Skoler

Presterød skole (1-7 kl.)	7 min ⚡
338 elever, 26 klasser	0.6 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	17 min ⚡
328 elever, 19 klasser	1.5 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	22 min ⚡
91 elever, 5 klasser	1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min ⚡
431 elever, 32 klasser	0.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min ⚡
325 elever, 23 klasser	2.4 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	12 min ⚡
56 elever, 3 klasser	4.2 km
Færder videregående skole	10 min ⚡
750 elever	4.9 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolegsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

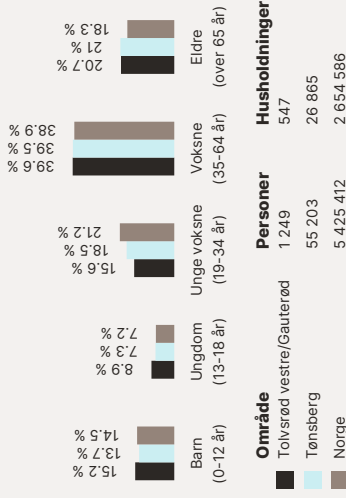


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

### Aldersfordeling



Område	Tolvstrød vestre/Gauterød	Personer	Husholdninger
Tolvstrød vestre/Gauterød	1 249	55 203	547
Tønsberg	5 425 412	26 865	2 654 586
Norge			

### Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år)	5 min ⚡
53 barn	0.5 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år)	8 min ⚡
51 barn	0.7 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	12 min ⚡
40 barn	1.1 km

### Dagligvare

Meny Tolvstrød	5 min ⚡
Coop Extra Tolvstrød PostNord	5 min ⚡
	0.4 km

## Hyllveien 11D

Nabolaget Tolvstrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

🚍 Buskveien	1 min ⚡
Linje 116A, 116B, N116	0.1 km
🚊 Tønsberg stasjon	10 min ⚡
Linje RET1, RX11	3.8 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min ⚡

### Skoler

Presterød skole (1-7 kl.)	7 min ⚡
338 elever, 26 klasser	0.6 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	17 min ⚡
328 elever, 19 klasser	1.5 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	22 min ⚡
91 elever, 5 klasser	1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min ⚡
431 elever, 32 klasser	0.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min ⚡
325 elever, 23 klasser	2.4 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	12 min ⚡
56 elever, 3 klasser	4.2 km
Færder videregående skole	10 min ⚡
750 elever	4.9 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolegsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss

🚗 Tolvstrød Senter 4 min ⚡

🚗 Boots apotek Tolvstrød 5 min ⚡



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

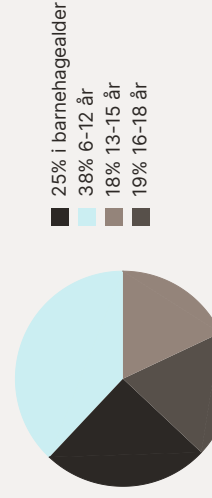
Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

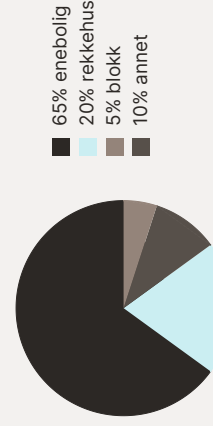
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



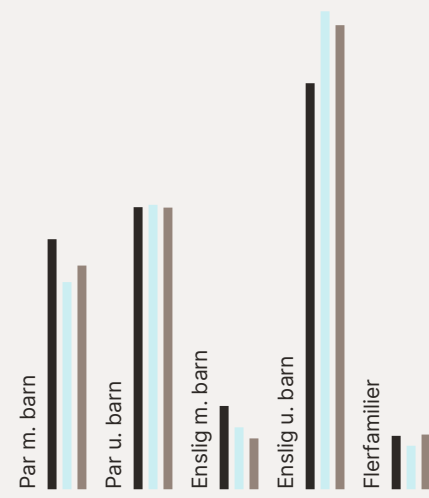
### Sport

🏐 Tolvstrød Balløkke Ballspill	6 min ⚡
	0.4 km
🏐 Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	7 min ⚡
	0.6 km
🏊 Level treningssenter	14 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	20 min ⚡

### Boligmasse



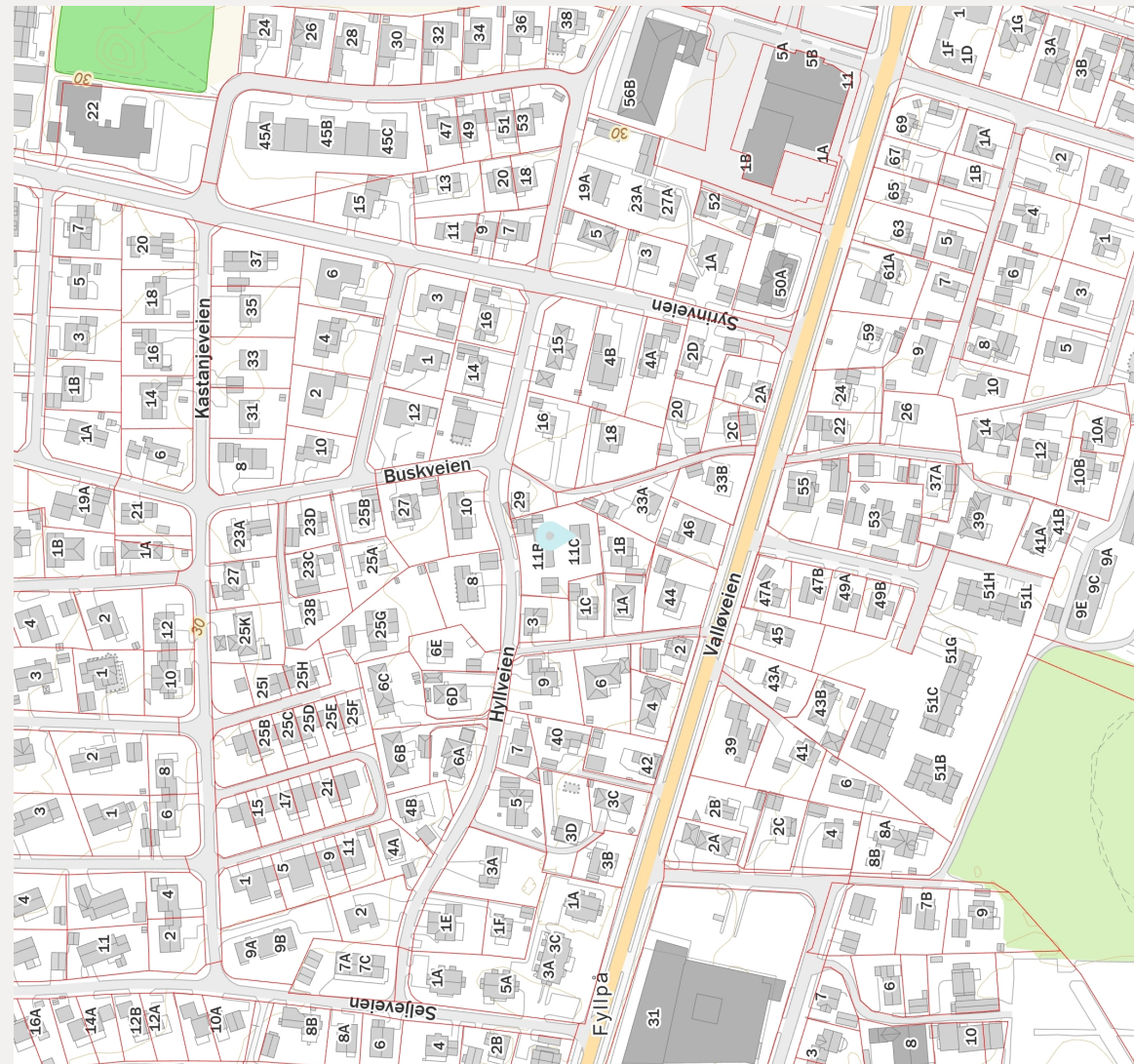
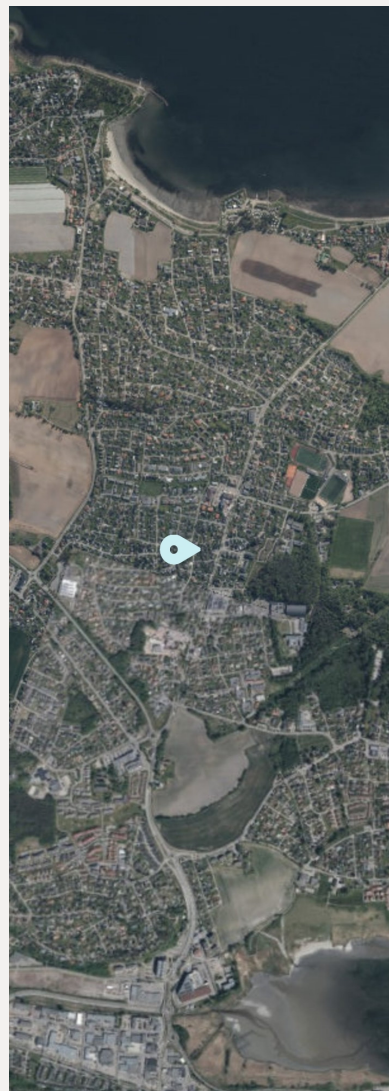
### Familiesammensetning



Sivilstatus	Tolvstrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
Gift	36%	36%	33%
Ikke gift	48%	48%	54%
Separert	13%	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



Innholdet i nabolegsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## Innhold

1. etasje med entré, stue/kjøkken og vaskerom.
2. etasje med stue, 3 soverom, walk-in closet og bad.

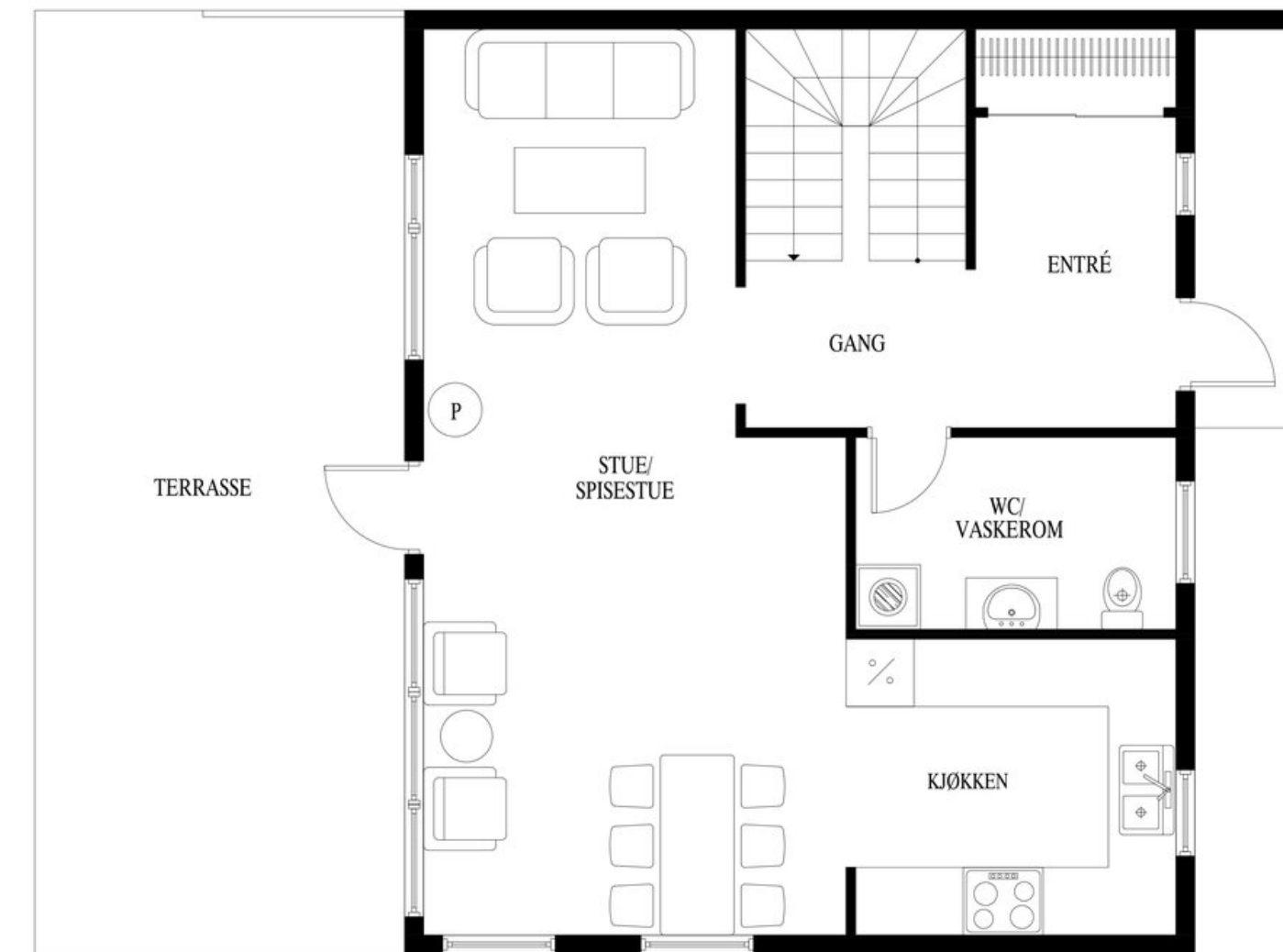
Parkering i garasje.

BRA 149,0 m<sup>2</sup>

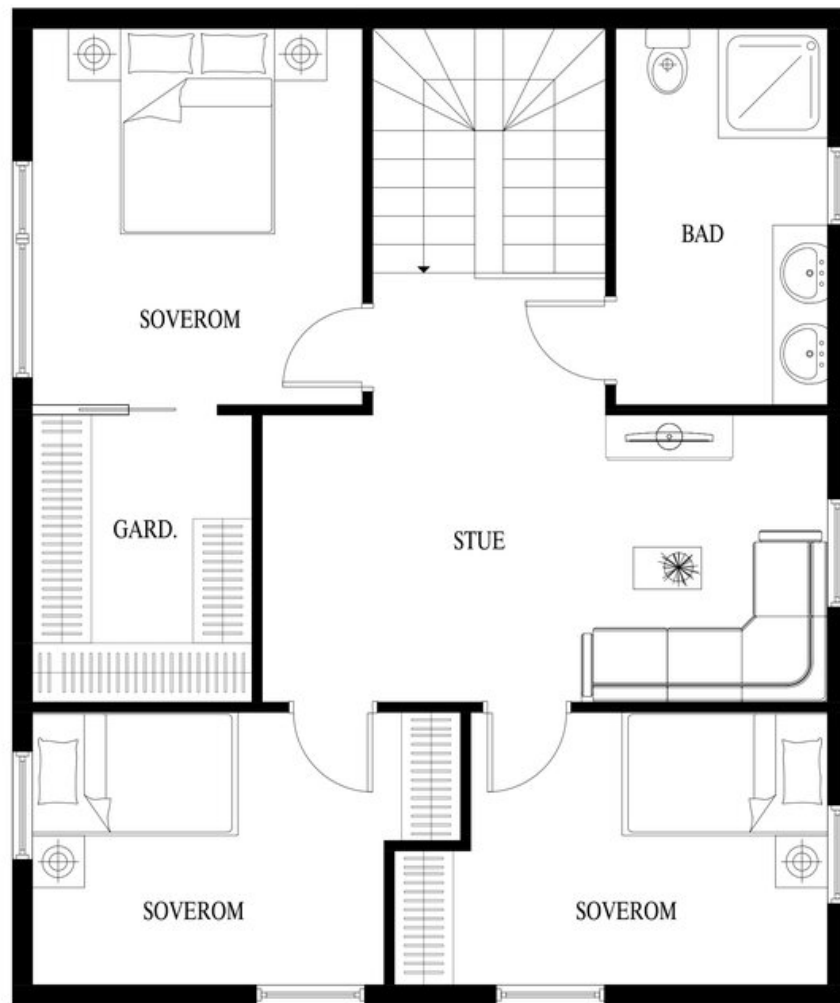
BRA-I 128,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 21,0 m<sup>2</sup>

TBA 39,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

#### Arealer

Totalt bruksareal: 149,0 m²

- BRA-i: 128,0 m²
- BRA-e: 21,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 64 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken og vaskerom.

TBA: 39 m².

2. etasje:

BRA-i: 64 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue, 3 soverom, walk-in closet og bad.

Garasje:

BRA-e: 21 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### Uteområde

Eiendommen byr på et svært innbydende uteområde med stor terrasse og tilhørende hage. Terrassen ligger i direkte tilknytning til stuen og har gode solforhold, noe som gjør den til et naturlig samlingspunkt på fine dager.

Hagen gir gode muligheter for lek, avslapning og hagearbeid, og egner seg godt for både små og store. Her kan man virkelig nyte sommerdagene i rolige og barnevennlige omgivelser.

Området rundt boligen oppleves som trygt og trivelig, med lite trafikk og nærhet til flotte turområder, strand og rekreasjonstilbud.

#### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

#### Parkering

I henhold til seksjonering har seksjon 3 rett til én parkeringsplass og én bod i felles dobbeltgarasje.

Selger opplyser at Hyllveien 11C og D, iht. muntlig avtale, forvalter og disponerer høyre del av innkjørsel. Nåværende eier har brukt to plasser ved gjerdet, ev. én plass foran garasje og én ved gjerdet, samt garasje.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

#### Byggemåte

Tomannsbolig i god stand både utvendig og innvendig. Boligen mangler snøfangere på baksiden noe som var et krav da huset ble bygget. Ellers er det intet å bemerke.

#### Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med alumimiumsbeledning. Det er treterrasse på bakkenivå utenfor stuen.

#### Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn. Boligen har isolert stålpipe på utsiden av veggen og vedovn. Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Våtrom

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

Bad: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

#### Kjøkken

Kjøkkenet av typen Marbodal, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sentralstøvsuger. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

#### Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn, det er trolig byggegrunn av sprengtsteins fylling. Dreneringen er fra 2020.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på baksiden av huset.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- EI-billader og ny koblingsboks/sikringboks i garasje. Ny sikring for garasje i sikringsskap. Utført i 2020 av faglært ved BlueTec AS.
- Installasjon av varmepumpe. Utført i 2022 av faglært ved Pelles verksted.
- Stikkontakt utvendig for varmepumpe og robotgressklipper. Utført i 2022 av faglært ved Vestfold Elektro.
- Byttet to stk. dimmere til spotter da gammel var knekt i 2026. Usikkert hva som ble byttet. Byttet av elektriker som vennetjeneste.
- Mulig svertesopp på stender i kaldgarasje. Vært slik siden byggeår uten tegn til endring.
- Tidvis vært noe blinking/støy i spotter siden boligen var ny. Sjekket av ansvarlig elektriker firma og et annet elektrikerfirma som ikke finner noe feil på anlegget. Mulig årsak kunne være overbelastet trafo eller generell elektrostøy. Har avtatt noe siste året. Mest fremtredende på vinterhalvåret. Økt motstand på utekran sommeren 2025, smurt opp. Måtte slippe ut trykk med munnstykke på slange ved stenging av vann. Liten sprekk i platetopp utenfor varmesone. Kosmetisk, ingen nedsatt bruk.

Selger opplyser videre om følgende:

- Plissegardin ved kjøkkenvask har knekt feste og er teipet.
- Litt hard utekran som trenger jevnlig smøring og ukjent om den er 100% selvtømmende (bør åpne munnstykket ved stenging).

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 21.04.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet - 1568,00 kvm. En liten del av plen/hekk mot nord-øst ligger utenfor eiendomsgrensen. Selger opplyser at Hyllveien 11C og D har delt på ansvaret for brøyting av innkjøring - ingen fast avtale.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 04.05.2020. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er større åpning mellom hall og stue, ovnen er flyttet til yttervegg samt at det ikke er bod under trappen.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med galvvarme i flislagte rom, luft til luft varmepumpe samt peisovn i 1. etasje.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 11 500 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ikke er registrert ildsted i boligen. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Innmelding av ildsted er nå utført av nåværende eier, den 17.03.2026.

**Beregnet totalpris**  
Prisantydning kr 6 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

174 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
7 185 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Kommunale avgifter**  
Kr. 18 958,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

**Løpende kostnader**  
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 796,- pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Formuesverdi**  
Primær formuesverdi kr. 1 409 589,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 5 638 355,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Sameiet**  
Boligen er del av eierseksjonssameie bestående av 4 seksjoner. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

**Forsikring**  
Eiendommen er forsikret i Dnb Forsikring AS med polisnr. 22595304.

**Regulering**  
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**  
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengειnnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, overvanns- og spillvannsledninger over eiendommen.

**Rettigheter og heftelser**  
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 26.03.2020, dagboknr. 2271683.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**Løsøre og tilbehør**  
Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrrert kjøll/frys, mikro, stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator på kjøkken, el-billader (ikke ladekabel), robotgressklipper med ladestasjon samt spilekasse til uteblomster på terrasse.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Elefant-bilde i trapp, lampe over spisebord, kroker i garasje samt huskestativ i hage.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Om salgsoppgaven**  
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring**  
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**  
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen.

Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)** Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### Eier

Eier er Henriette Jarneid og Erik Kristoffer Graff-Wang.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hyllveien 11D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 50, snr. 3 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 28260074.

#### Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,8 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 13 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Dato**

24.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Hyllveien 11D, 3151 TOLVSØRD

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Hyllveien 11D	Hyllveien 11D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Når kjøpte du boligen? 2020
Har du selv bodd i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. 2020
Informasjon om eksisterende husforsikring Deb Forsikring AS-15, 22593304

Informasjon om selger
Selger Graff-Wang, Erik Kristoffer
Selger Aarnoid, Henriette

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjeves gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.
---

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller
5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
8 Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10.1.1 Navn på arbeid

Side 2

Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2020
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Ebil lader og ny koblingsboks/vikingsboks i garasje. Ny sikring for garasje i sikringskap
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? BlueTec AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
10.2.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.2.2 Årstall 2022
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Installasjon av varmpumpe
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Pelles verksted
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
10.3.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.3.2 Årstall 2022
10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Stikkontakt utvendig for varmpumpe og robotgressklipper.
10.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Vestfold Elektro
10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
10.4.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.4.2 Årstall 2026
10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Byttet to stk. dimmere til spotter da gammel var knekt. Usikkert hva som ble byttet. Byttet av elektriker som

Side 3

vernetjeneste.
10.4.5 Hvilket firma utførte jobben? -
10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming
14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker
17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
18 Har det vært feil eller gjort endringer på lister eller pipe? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
 Mulig svestesopp på stender i kaldgarasje. Vært slik siden bygging uten tegn til endring.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for saksnadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleietilstand som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Fordrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har utførelse utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**  
 Tidvis vært noe blinkangst i spotter siden boligen var ny. Sjekket av ansvarlig elektriker firma og et annet elektriker firma som ikke finner noe feil på anlegget. Mulig årsak kunne være overbelastet tålfø eller generell elektrisitet. Har avtalt noe siste året. Mer fremtredende på vinterhalvåret. Økt motstand på utekran sommeren 2025, smart opp. Måtte slippe ut trykk med munstykke på slange ved stenging av vann. Liten sprekk i plattetopp utenfor vannesone. Kosmetisk, ingen nedsatt bruk.

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62641850

Side 6

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Erik K Graff-Wang	2026-04-20	Henriette Jarneid	2026-04-23
Identification		Identification	
Erik K Graff-Wang		Henriette Jarneid	

#### Egenerklærings skjema

Signed by:

Erik K Graff-Wang	20/04-2026 20:26:00	BankID OIDC High
Henriette Jarneid	23/04-2026 12:49:14	BankID OIDC High

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Tilstandsrapport

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD  
TØNSBERG kommune  
gnr. 151, bnr. 50, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 Rapportdato: 21.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1387 Eiendomsverdi ref nr: XY1320

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

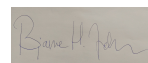


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for brukerne i boligomsetningen.

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1387 Befaringsdato: 18.03.2026 Side: 2 av 25

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD  
Gnr 151 - Bnr 50  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fultsk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forberedt.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkeverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22008-1387 Befaringsdato: 18.03.2026 Side: 3 av 25

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD  
Gnr 151 - Bnr 50  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1387 Befaringsdato: 18.03.2026 Side: 4 av 25



## Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig i god stand både utvendig og innvendig. Boligen mangler snøfangere på baksiden noe som var et krav da huset ble bygget. Ellers er det intet å bemerke.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og beslag  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning.  
Det er treterrasse på bakkenivå utenfor stuen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiffer er av trebjelkelag og betongplate mot grunn.  
Boligen har isolert stålpipe på utsiden av veggen og vedovn.  
Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.

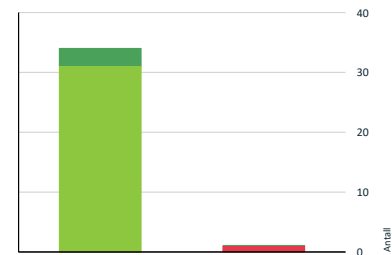
#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



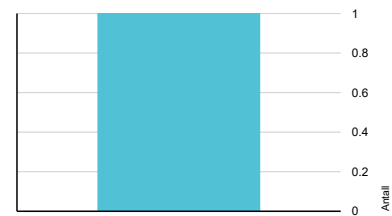
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### TG 3 Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

#### Byggeår

2020

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

##### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

##### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Ståltakrenner og beslag

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på baksiden av huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

#### Kostnadsestimat: Under 20 000



##### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



## Tilstandsrapport



##### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



##### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.



##### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning.



## Tilstandsrapport



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er treterrasse på bakkenivå utenfor stuen.



### INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunn.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen på utsiden av veggen og vedovn.



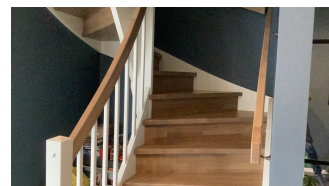
## Tilstandsrapport



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.



### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



### VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### ETASJE > VASKEROM

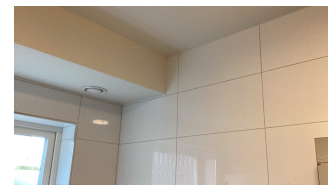


## Tilstandsrapport

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

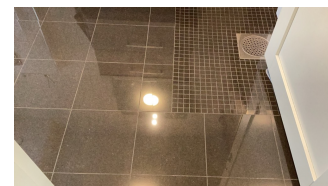


### ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.



### ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > VASKEROM



## Tilstandsrapport

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



### ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré.



### ANDRE ETASJER > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### ANDRE ETASJER > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



## Tilstandsrapport

### ANDRE ETASJER > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.



### ANDRE ETASJER > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ANDRE ETASJER > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### ANDRE ETASJER > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ANDRE ETASJER > BAD

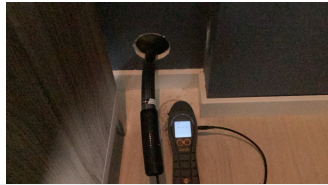
#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet av typen Marbodall, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

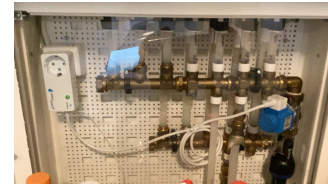
#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



## Tilstandsrapport



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### TO 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Sentralstøvsuger.



## Tilstandsrapport



#### Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?



## Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, det er trolig byggegrunn av sprengsteins fylling.

#### Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

#### Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

#### Terrengforhold



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje i halve bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

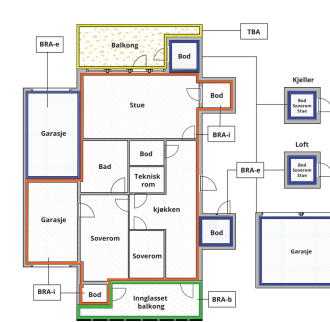
### Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealen innenfor boenheter(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjepartlegg er ikke måleverdig areal

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer



### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	39
Andre etasjer	64			64	
<b>SUM</b>	<b>128</b>				<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken		
Andre etasjer	Stue, bad, soverom, walk-in closet, soverom 2, soverom 3		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er større åpning mellom hall og stue, ovenn er flyttet til yttervegg, det er ikke bod under trappen.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Diverse el-arbeider og installert varmepumpe.

Ja  Nei

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>21</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD Gnr 151 - Bnr 50 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
--	--	---

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Tomannsbolig</b>	128	0
<b>Garasje</b>	0	21

## Befarings - og eiendomsopplysninger

<b>Befaring</b>									
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>							
18.3.2026	Bjarne Henry Johansen Henriette Jarneid	Takstingeniør Kunde							
<b>Matrikkeldata</b>									
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>		
3905 TØNSBERG	151	50		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant		
<b>Adresse</b>									
Hyllveien 11 D									
<b>Hjemmelshaver</b>									
Graff-Wang Erik Kristoffer, Jarneid Henriette									
<b>Eiendomsopplysninger</b>									
<b>Beliggenhet</b>									
Tomannsbolig beliggende i rolig etablert boligområde.									
<b>Adkomstvei</b>									
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.									
<b>Tilknytning vann</b>									
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.									
<b>Tilknytning avløp</b>									
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.									
<b>Regulering</b>									
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbyggelse.									
<b>Om tomten</b>									
Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt, beplantning.									

Oppdragsnr.: 22008-1387	Befaringsdato: 18.03.2026	Side: 21 av 25
-------------------------	---------------------------	----------------

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD Gnr 151 - Bnr 50 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
--	--	---

### Kilder og vedlegg

<b>Dokumenter</b>					
<b>Beskrivelse</b>	<b>Dato</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Status</b>	<b>Sider</b>	<b>Vedlagt</b>
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

### Revisjoner

<b>Versjon</b>	<b>Ny versjon</b>	<b>Kommentar</b>
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD Gnr 151 - Bnr 50 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
--	--	---

### Tilstandsrapportens avgrensninger

<b>STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER</b>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.</li> <li>Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</li> <li>Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: <ul style="list-style-type: none"><li><b>I)Tilstandsgrad 0, TG0:</b>Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</li> <li><b>ii)Tilstandsgrad 1, TG1:</b>Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</li> <li><b>iii)Tilstandsgrad 2, TG2:</b>Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedstøtt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.</li> <li><b>iv)Tilstandsgrad 3, TG3:</b>Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.</li> <li><b>v)Tilstandsgrad TGIU:</b>Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.</li></ul></li> <li>Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av forskrift til vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forekles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.</li></ul> </div>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</li> <li>For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</li> <li>Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke damppærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</li> <li>Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntakvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.</li> <li>Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</li> <li>Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.</li></ul> </div>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.</li> <li>Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).</li> <li>Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</li> <li>Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</li> <li>Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)</li></ul> </div>	
<b>TILLEGGSENDERSØKELSER</b>	
Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.	
<b>BEFARINGEN</b>	
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</li> <li>Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.</li> <li>Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</li> <li>Insipering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.</li></ul> </div>	
I) Bad, vaskerom (våtrom)	

Oppdragsnr.: 22008-1387	Befaringsdato: 18.03.2026	Side: 23 av 25
-------------------------	---------------------------	----------------

Hyllveien 11 D, 3151 TOLVSRØD Gnr 151 - Bnr 50 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
--	--	---

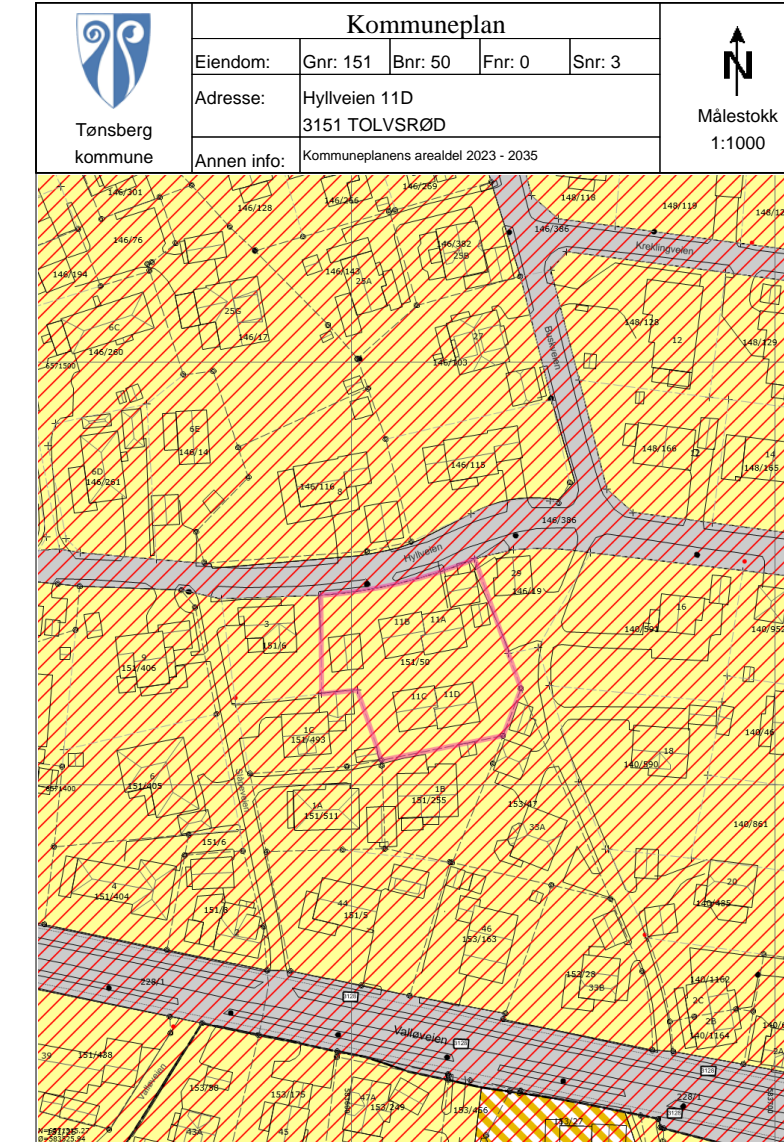
### Tilstandsrapportens avgrensninger

<b>UTTRYKK OG DEFINISJONER</b>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</li> <li>Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.</li> <li>Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</li> <li>Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.</li> <li>Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).</li> <li>Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</li> <li>Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</li> <li>Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)</li></ul> </div>	
<b>AREALBEREGNING FOR BOENHETER</b>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</li> <li>Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</li> <li>Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.</li> <li>Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.</li></ul> </div>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</li> <li>Rom som ligger utenfor boenheten, men som er eller har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eienseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele n av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.</li></ul> </div>	
<div> <ul style="list-style-type: none"><li>Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.</li></ul> </div>	
<b>PERSONVERN</b>	
Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <a href="#">Personvernerklæring. - IVerdi</a> .	
<b>DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON</b>	
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <a href="https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/">https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/</a>	
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <a href="https://samtykke.vendu.no/YX1320">https://samtykke.vendu.no/YX1320</a>	
<b>KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE</b>	
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller	

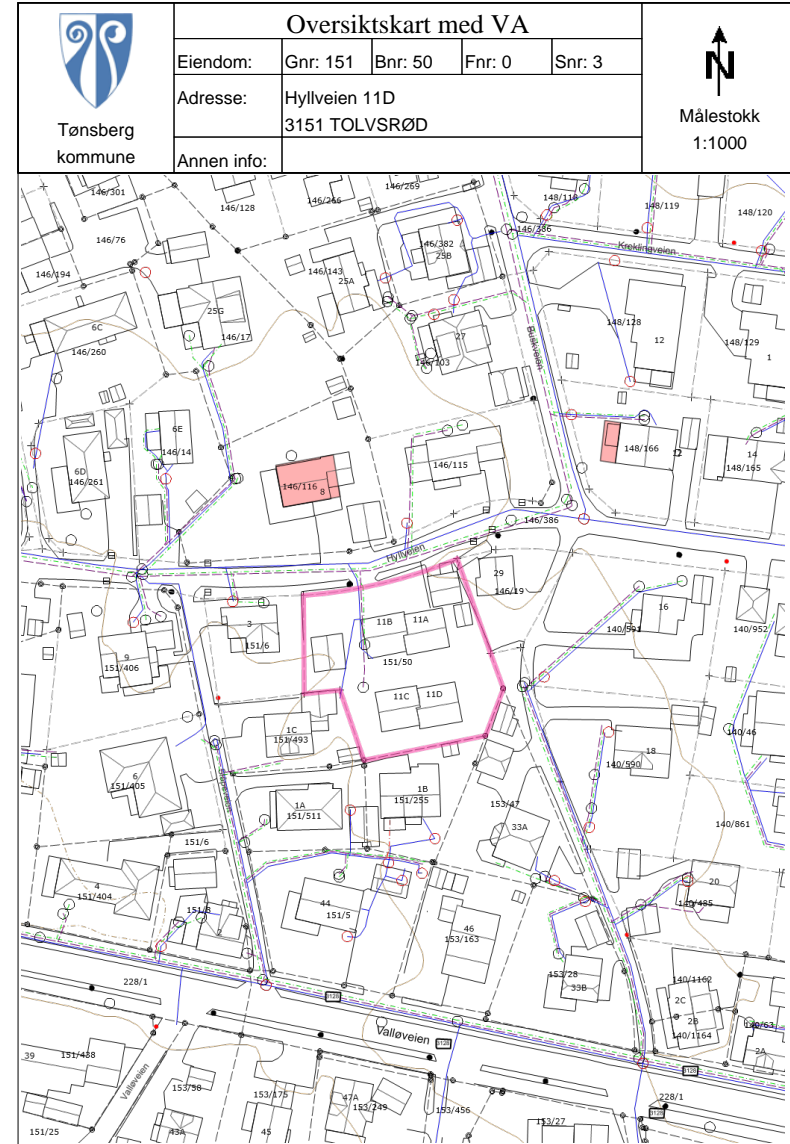
Oppdragsnr.: 22008-1387	Befaringsdato: 18.03.2026	Side: 24 av 25
-------------------------	---------------------------	----------------

## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstlagene.no](http://www.takstlagene.no) for mer informasjon



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	KpBestemmelseOmråde	
	Grense for arealformål	
	Boligbebyggelse - Náværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Hovedveg - På bakken - Náværende	
	Grense for støysoner	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende	
	Forsenkningskurve	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Fylkesveg boks	
	Privatveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	
	Ras- og skredfare	
	Veg - Náværende	
	Høydekurve	



03.03.2026 14:40:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekat		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Forsenkningskurve		Høydekurve

03.03.2026 14:40:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Kristin Elvestad Hallem  
Direkte telefon:

JpID: 20/40087  
Vedtaksdato: 04.05.2020  
Saksnummer: 573/20

Profoy AS  
Postboks 239  
3101 TØNSBERG

Hylveien 11 A-D (tidligere Buskveien 31) - 151/50 - oppføre 2 tomannsboliger med 2 stk dobbeltgarasjer med utebod - Ferdiggattest

Søker: Profoy AS, Postboks 239, 3101 TØNSBERG  
Tiltakshaver: Staverngaten 15 AS, c/o Heimtun & Bryn Regnskapsk. AS Postboks 1300 Trudvang, 3105 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.
151	50
Bygningsnummer:	300764941, 300792194, 300775261, 300764946, 300764936, 300764908
Bruksenhet:	Hele tiltaket
Tiltakets formål:	Tomannsboliger, dobbeltgarasjer med utebod
Tiltakets art:	Nybygg
Arkivsaksnummer:	20/7955
Vedtaksnummer:	UBA 177/19 DFUB 084/20

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	04.05.2020	Kristin Elvestad Hallem Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

0 5 1 T V / 257683  
151/50/O/O 2019 1 - Ferdiggattest  
braArkiv Tønsberg

1

Løpenummer for foretning: 613137335  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysing**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle. Seksjonering

Rekvirent av tinglysing	Navn	Adresse
Organisasjonsnr	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Rekvirent(er) av foretning	Stavergaten 15 AS	Postboks 1300 Trudvang, 3105 TØNSBERG
Formål	STAVENGGATEN 15 AS	c/o Heimtun & Bryn Regnskapsk. AS

**Matrikkelenheter som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebehold	Formålkode	Tilleggsareal bygrning	Elekklusiv/ uterareal
3803	151	50	0	1	130 / 520	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	151	50	0	2	130 / 520	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	151	50	0	3	130 / 520	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	151	50	0	4	130 / 520	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

22.03.2020 12:41  
Side 1 av 1

### Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen) <b>TØNSBERG KOMMUNE</b>			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket	Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	Tønsberg	2110 69	Saksbeh. Karsjøen

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).

Navn	Adressen	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Megleroppjøret as	992767022	992767022	gro@megleroppjoret.no
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 380	3101	Tønsberg	92612590

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.
3803	Tønsberg	151	50	

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgs som bråk)
920144845	Stavergaten 15 AS	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	For-mål (tellet)	Bråk (tellet)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål (tellet)	Bråk (tellet)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål (tellet)	Bråk (tellet)	Tilleggs-areal
1	B	130	B	13		25		37		49	
2	B	130	B	14		26		38		50	
3	B	130	B	15		27		39		51	
4	B	130	B	16		28		40		52	
5				17		29		41		53	
6				18		30		42		54	
7				19		31		43		55	
8				20		32		44		56	
9				21		33		45		57	
10				22		34		46		58	
11				23		35		47		59	
12				24		36		48		60	
Sum tellere: 520				Nevner: 520							

Dato: 4.3.20  
Innsenderens underskrift: M. Klæstad

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**  
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhets
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- seksjoneringen omfatter alle bruksenhetsene i eiendommen
- seksjoneringen omfatter bare én grunnleilighet, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- det er fastsatt vedtekte.

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhetsen og at bad og wc er i eget eller egne rom
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 4.3.20  
Innsenderens underskrift: M. Klæstad

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjøler og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekte
- d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**  
 Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 4/3-20	M. Klæstad	MORTEN KLÆSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

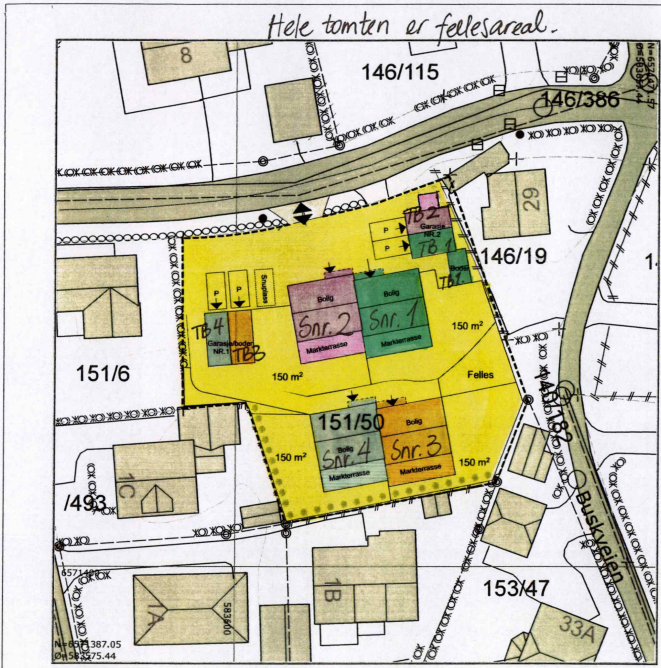
**11. Kommunens saksbehandling**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.
3803	TØNSBERG	151	50	
Dato	Underskrift	Stempel		
23/03-20	[Signature]	TØNSBERG KOMMUNE		
		MATRIKKELMIDTDELHETER		
		Postboks 3104		
		3104 TØNSBERG		

Dato: 4/3-20  
Innsenderens underskrift: Gro Eide



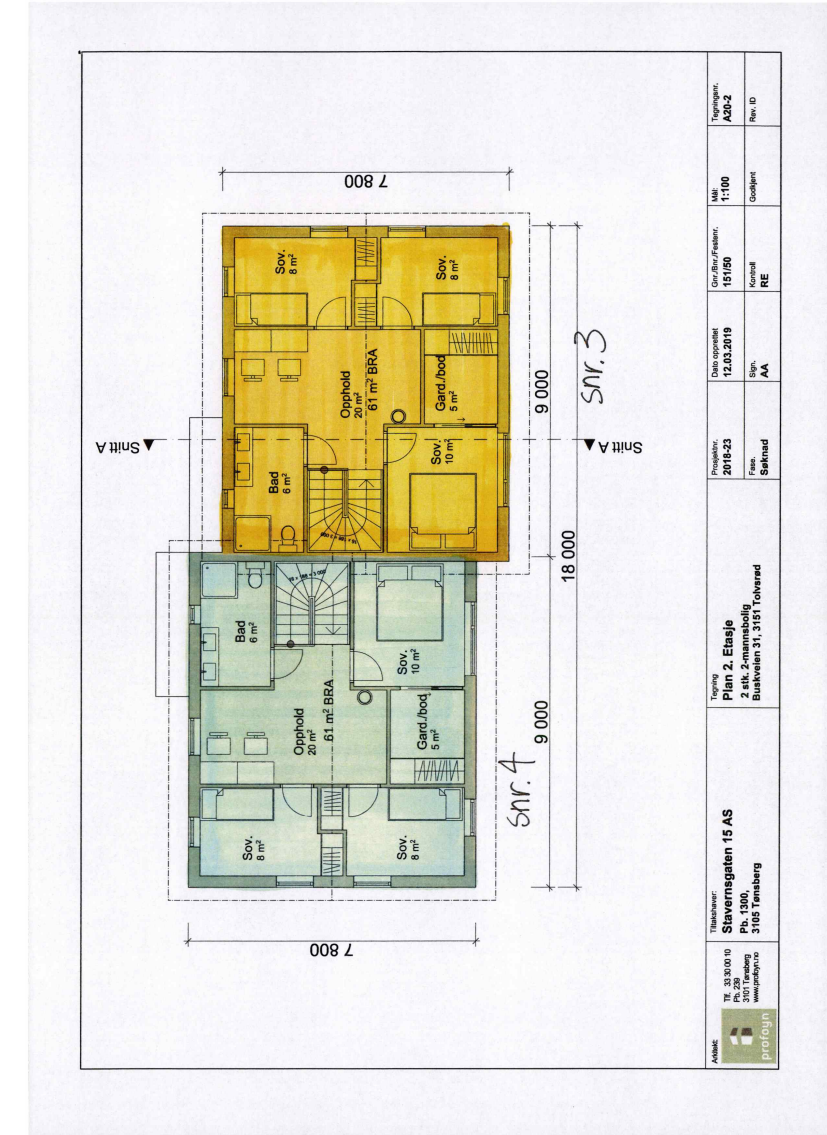
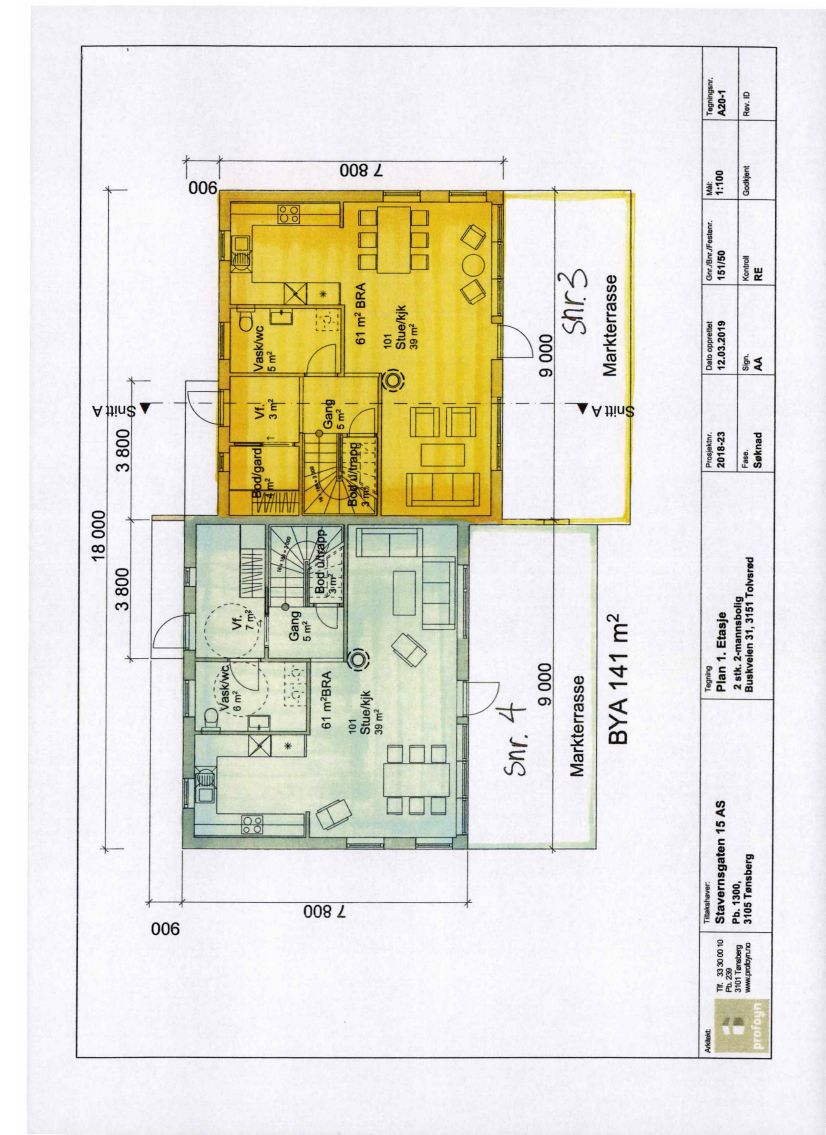
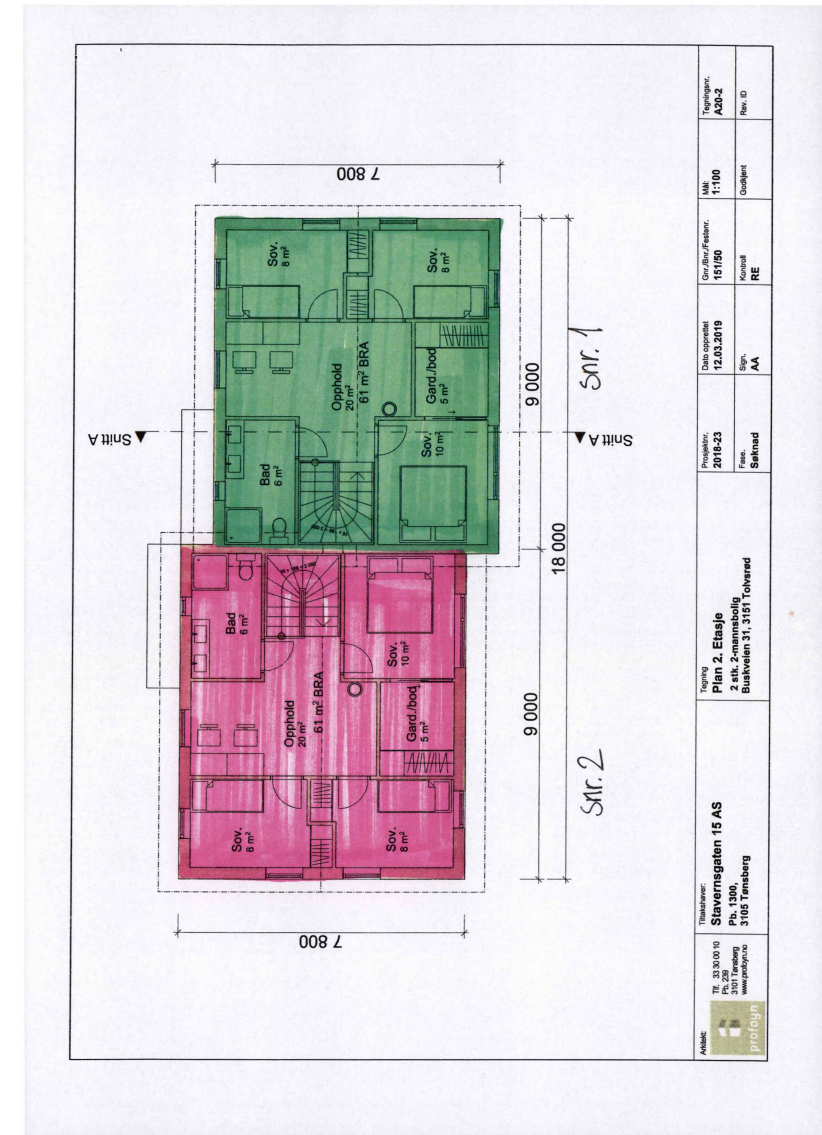
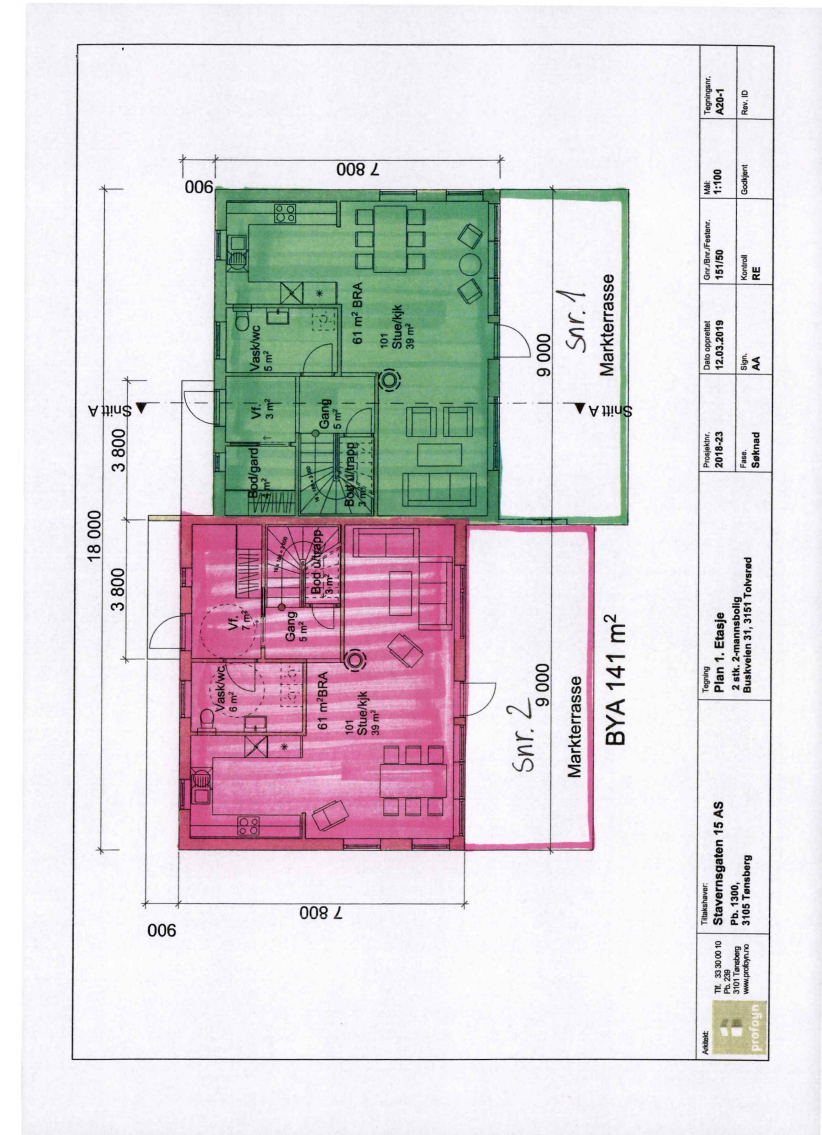
©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: 26/2-2019 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0 UTM32 Euref89 Målestokk 1:500

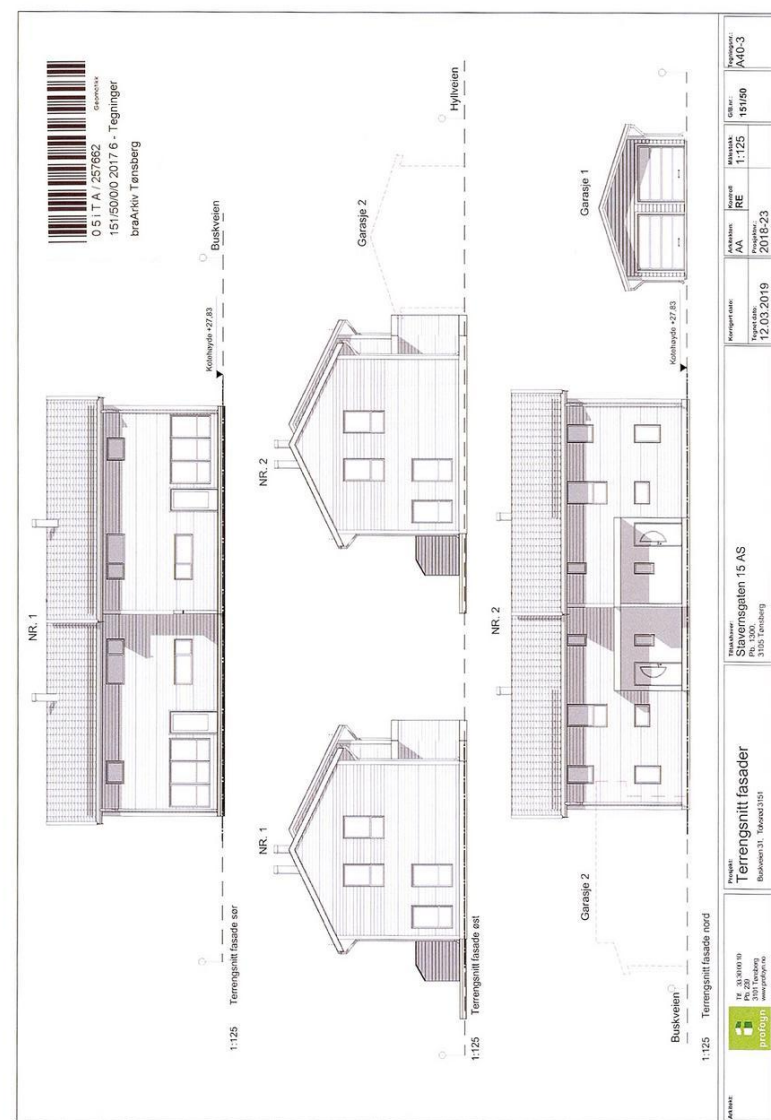
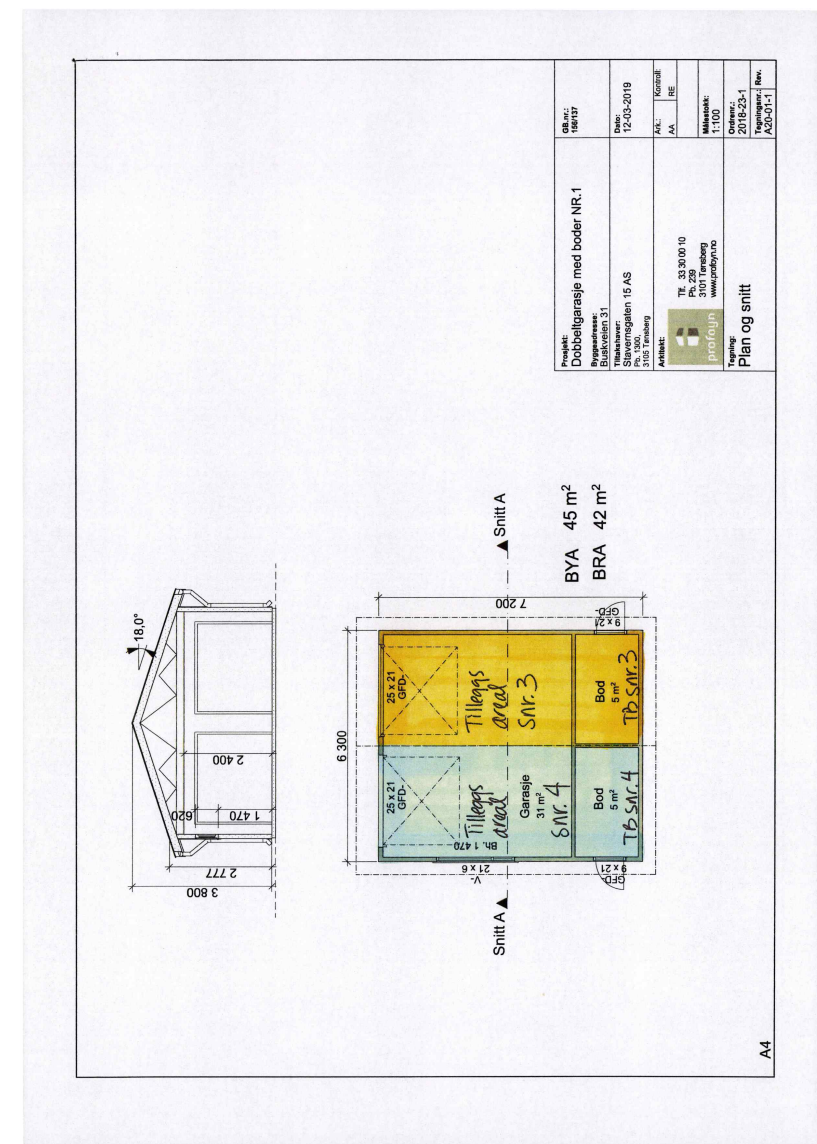
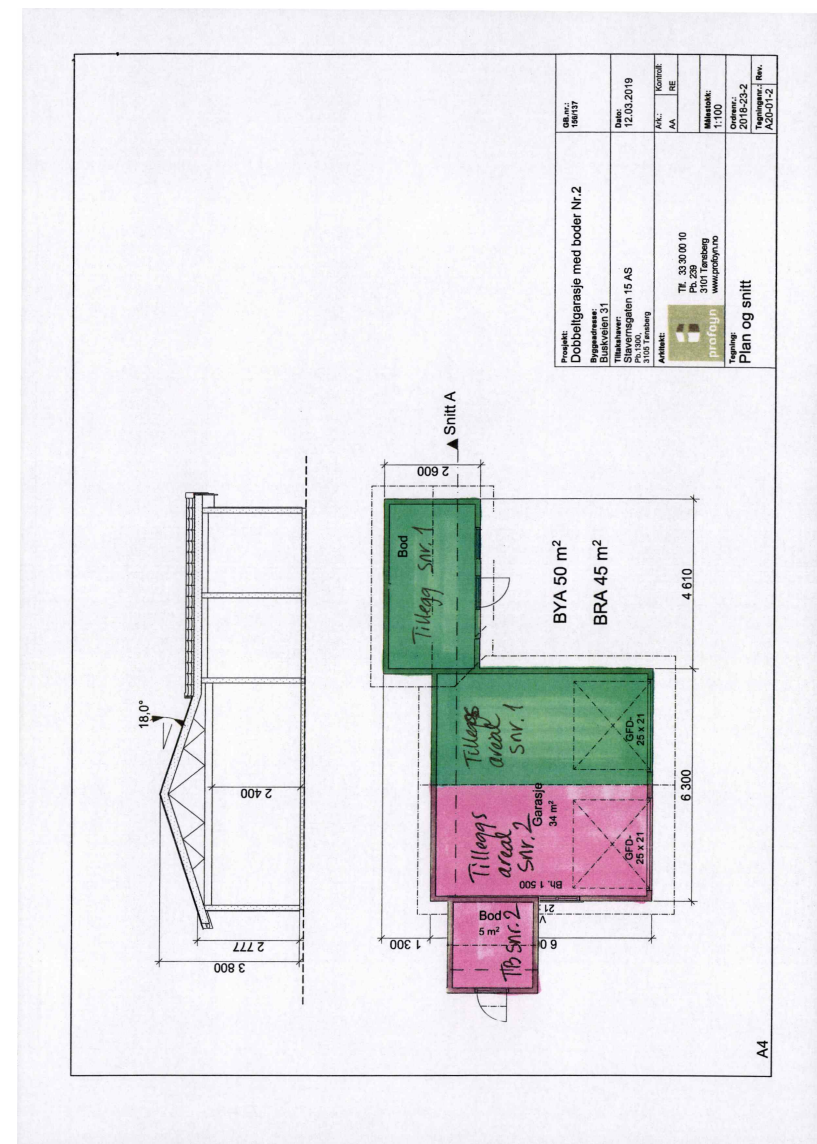
**Tegnforklaring:**

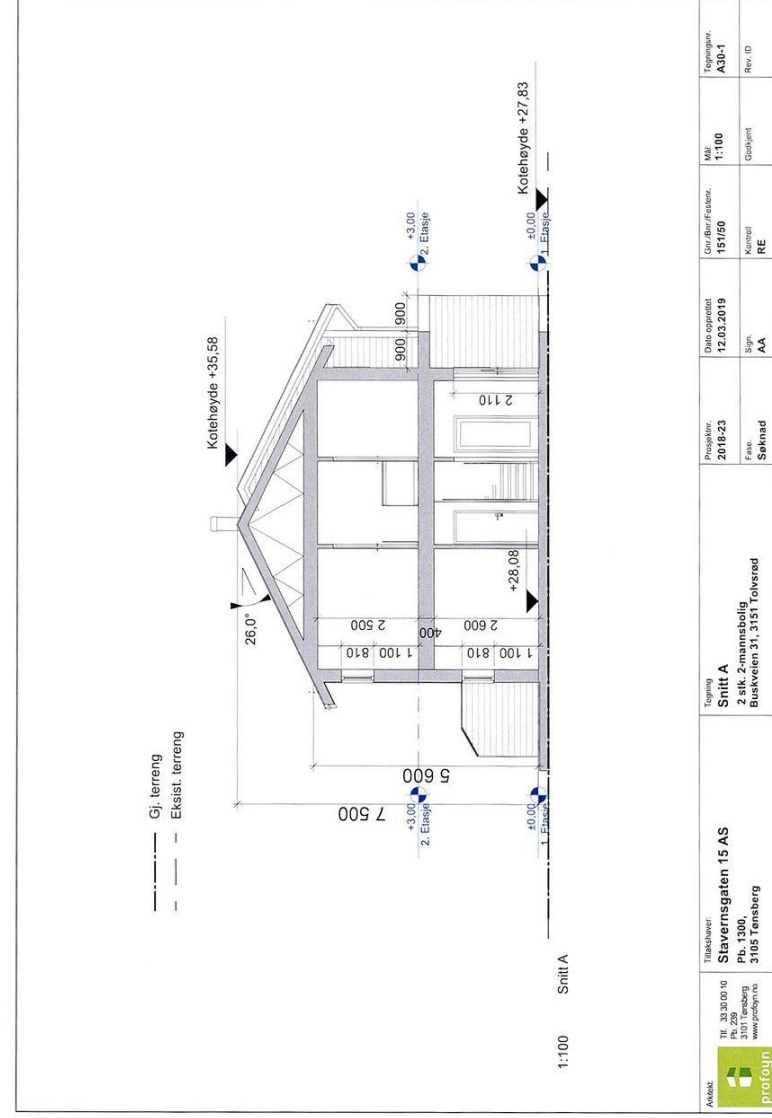
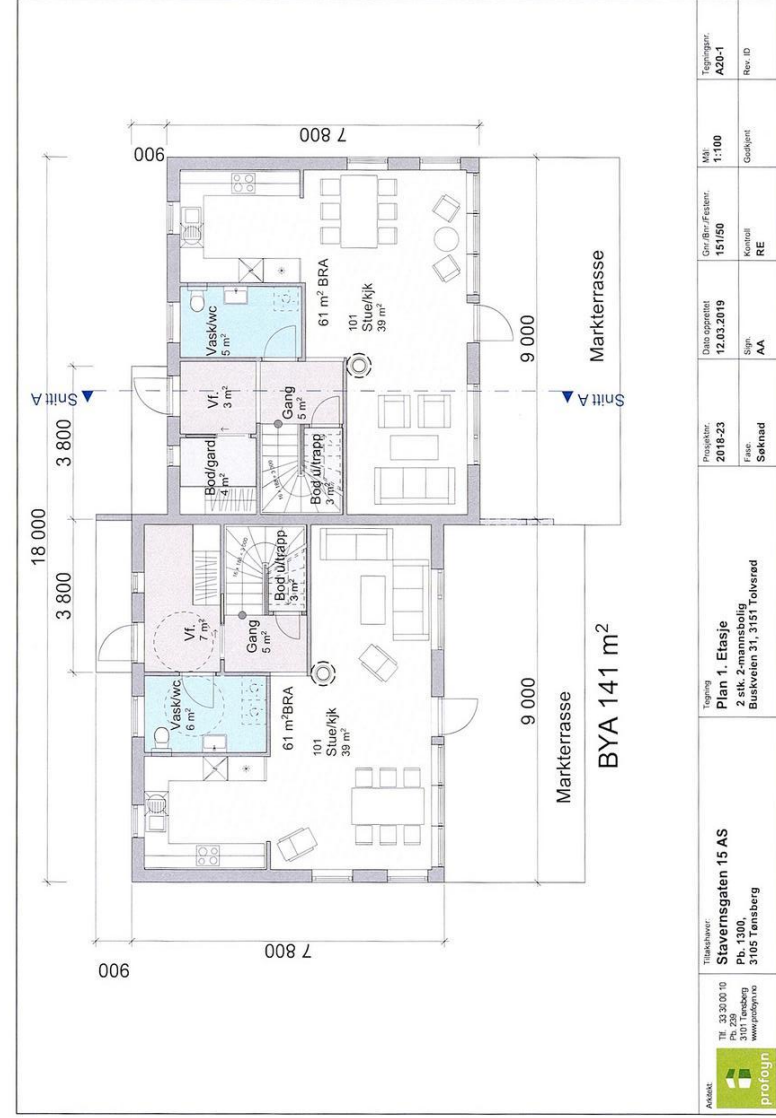
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

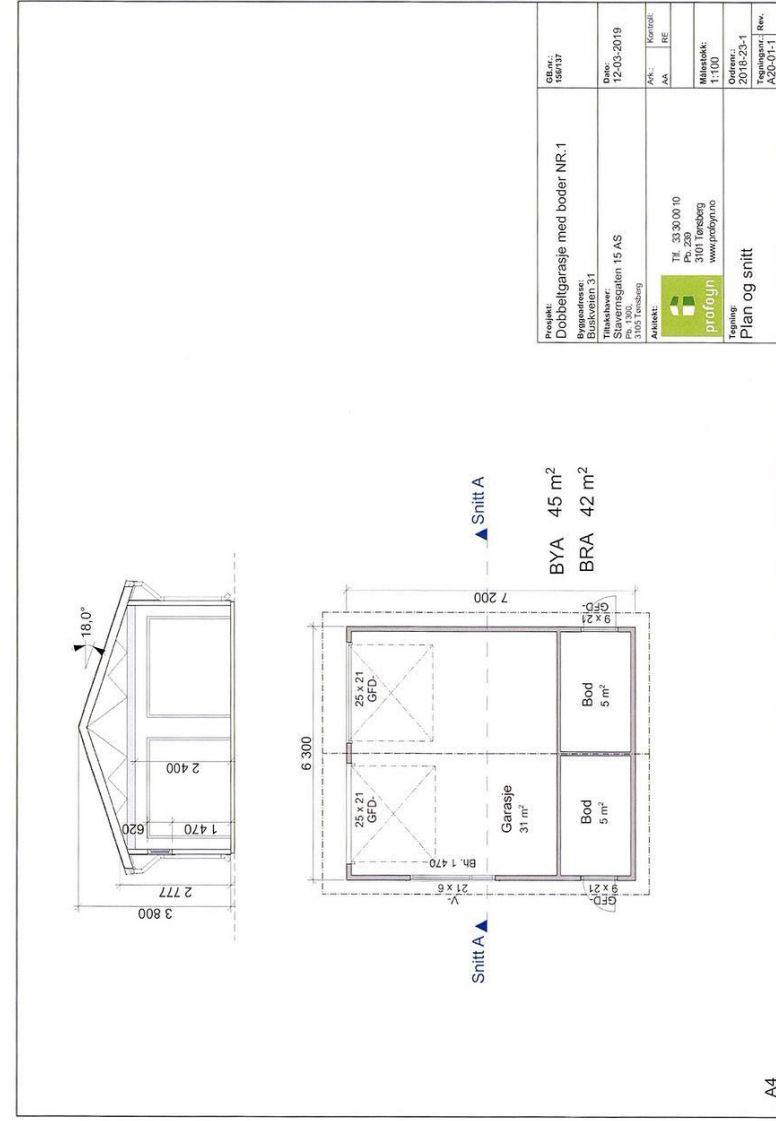
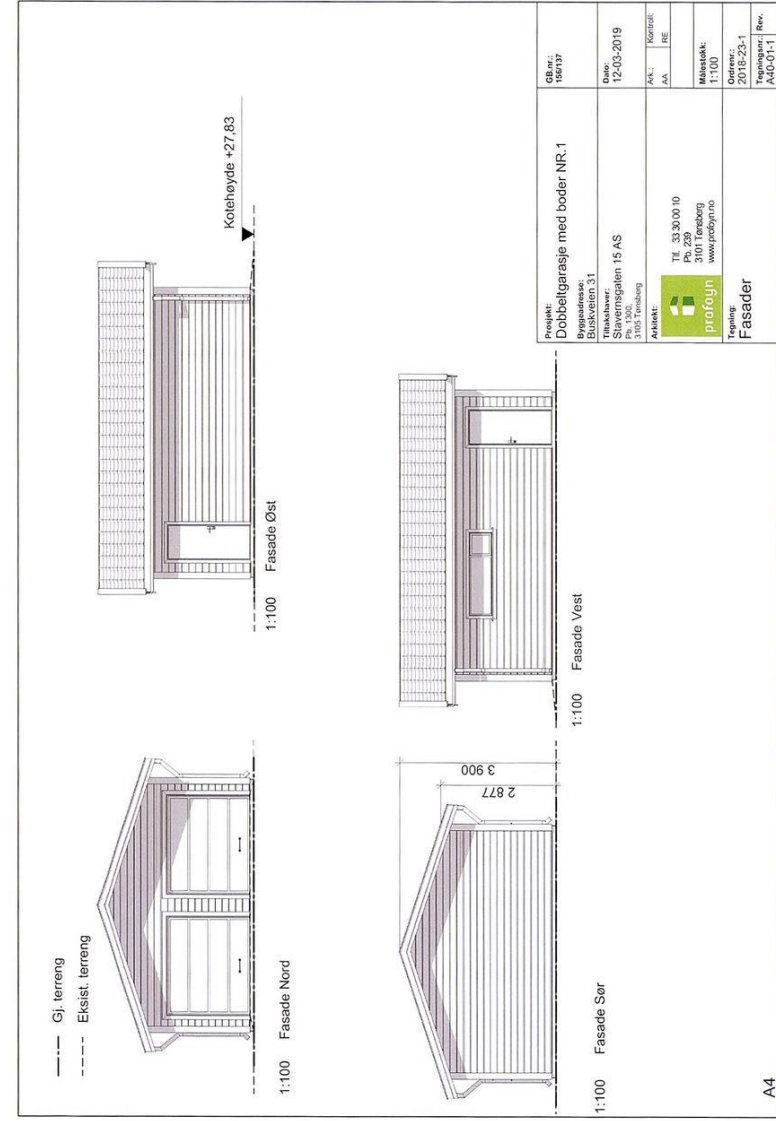
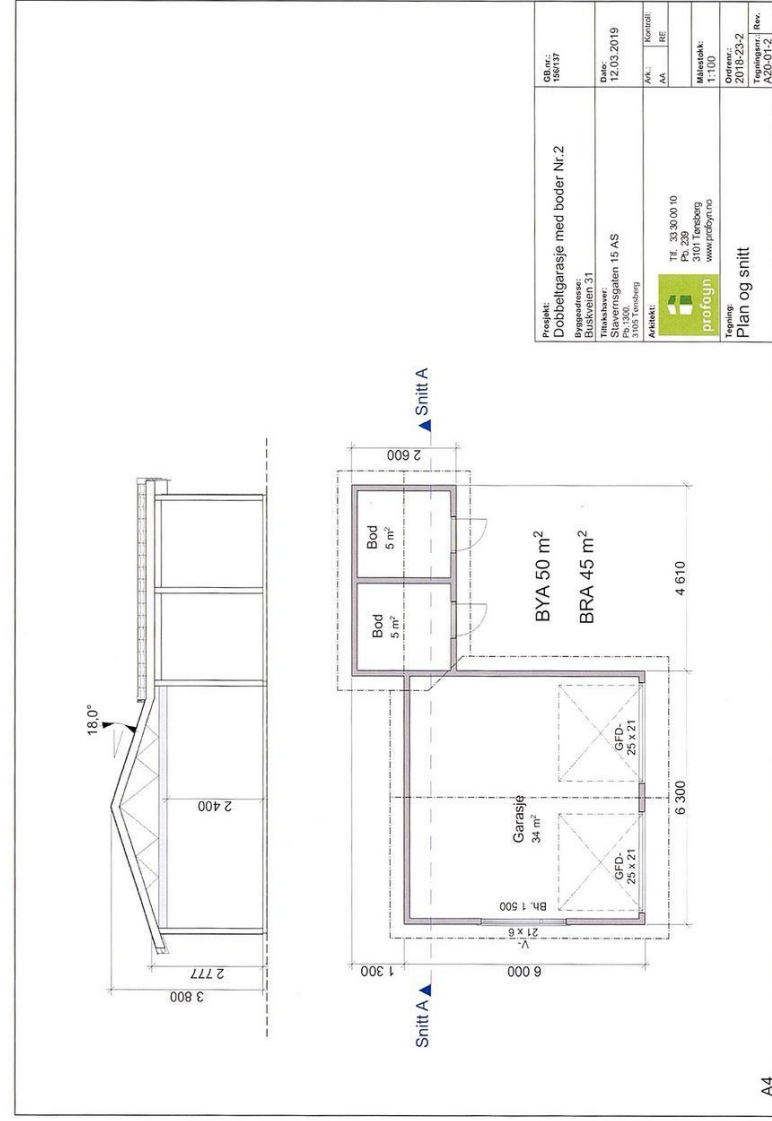
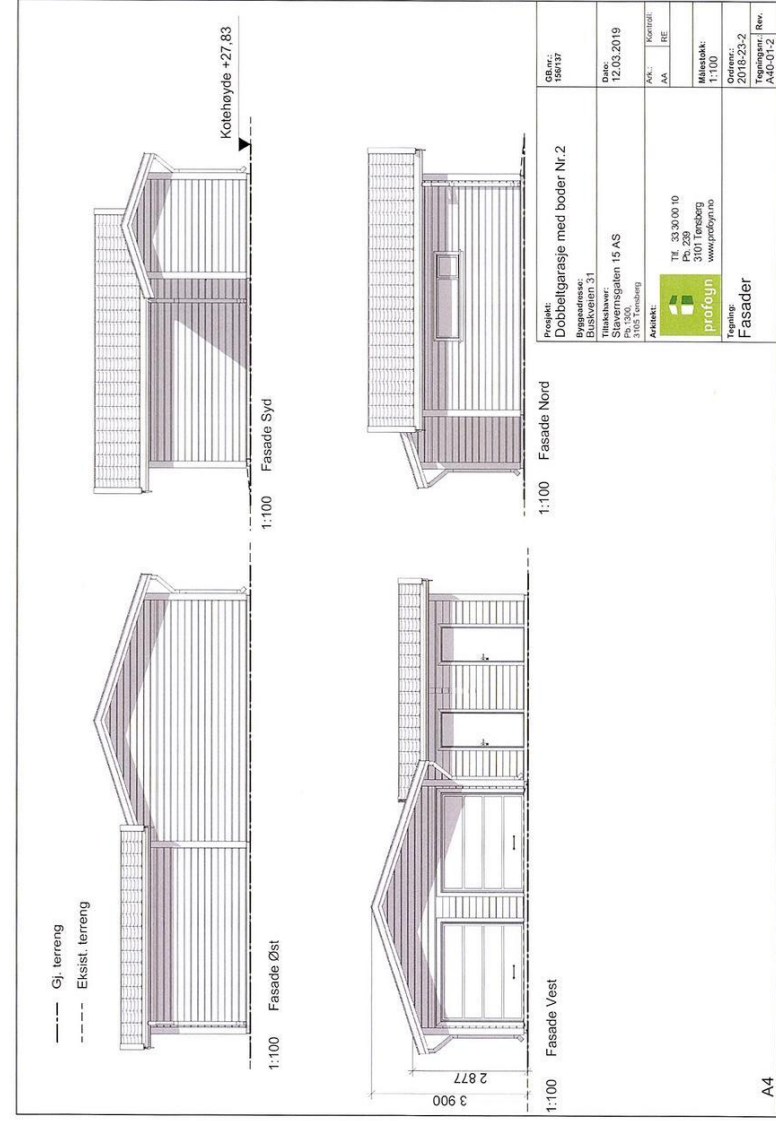
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Prosjekt: Utomhusplan	Tilrådd av: Sivernsgaten 15 AS	Korrigert dato: 12.03.2019	Arkitekt: [Logo]	Prosjekt nr.: 2016-23	Målestokk: 1:500	GSB.nr.: 151/50	Tegningsnr.: A10-2
Brukt av: 3151 Tønsberg	Postboks 3104 Tønsberg			Sign: AA	Rev: [ ]		











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKS-VIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

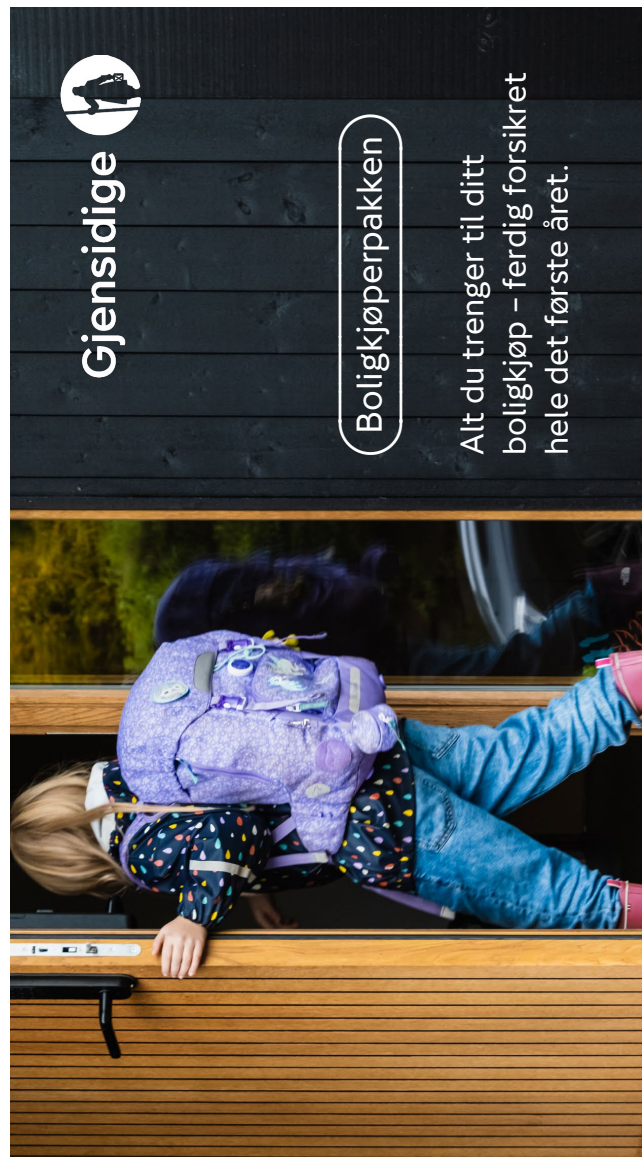
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Gjensidige

## Boligkjøperpakken

### Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

#### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsopp-gave og tilstandsrapport.

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 22.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)